

Einzigartiges Familien-Refugium in Hietzing: 200 m² Split-Level-Wohnraum mit Dachterrasse!



Objektnummer: 1645

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,00 m ²
Nutzfläche:	198,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	16,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	1.195.000,00 €
Betriebskosten:	468,19 €
USt.:	46,82 €
Provisionsangabe:	

43.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz H. Klein

KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22



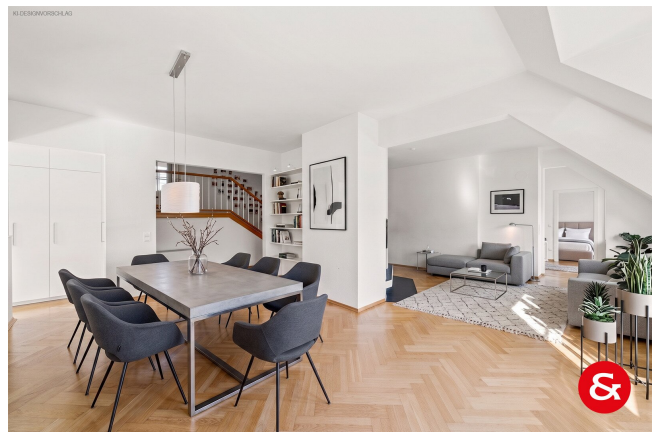
KI-DESIGNVORSCHLAG



REDESIGNVORSCHLAG



REDESIGNVORSCHLAG



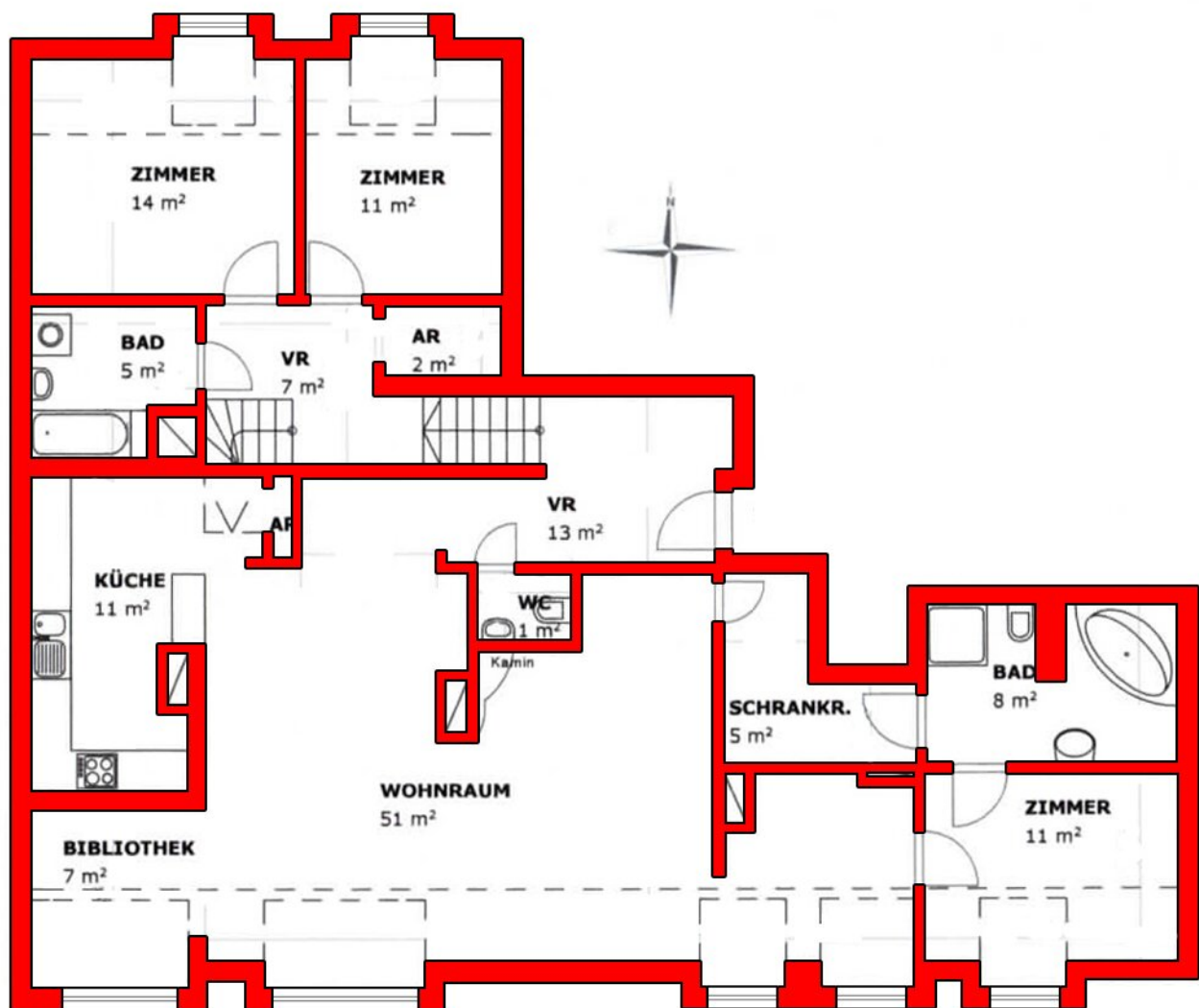


KI-DESIGNVORSCHLAG

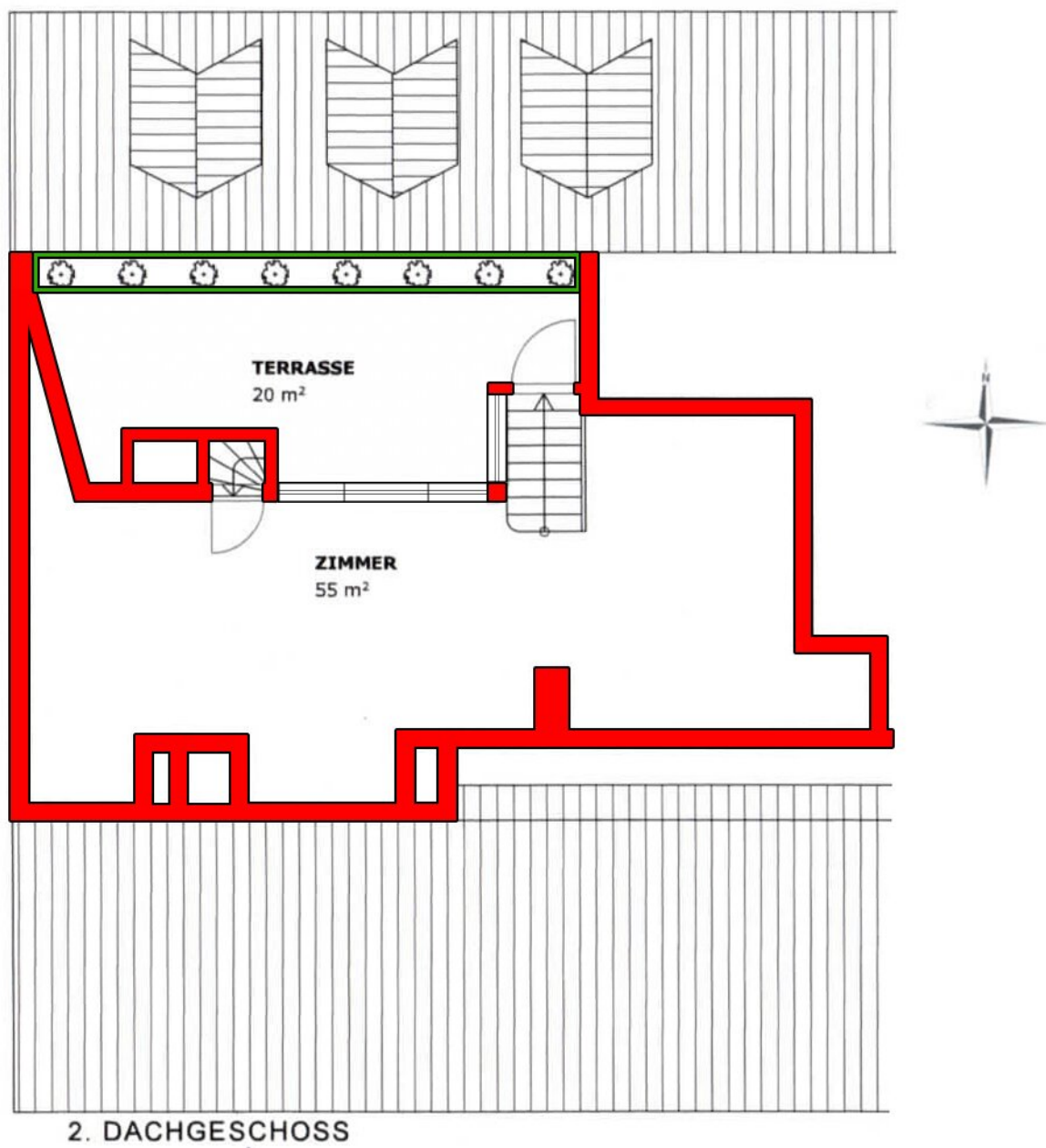


KI-DESIGNVORSCHLAG





1. DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einem der begehrtesten und grünsten Bezirke Wiens! Diese außergewöhnliche 200 m² große Wohnung in Hietzing bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Wohngefühl der Extraklasse. Durch die charmante Split-Level-Architektur (Halbstöcke) entsteht ein faszinierendes „Haus-im-Haus“-Gefühl, das offenes, lichtdurchflutetes Wohnen mit idealen Rückzugsorten für jedes Familienmitglied perfekt kombiniert. Es erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, dass viele Wünsche verwirklichen lässt. In der Hauptebene – dem Herzstück für Familie & Eltern pulsiert das Familienleben. Der großzügige Wohnbereich geht fließend in die moderne Küche, über die mit dem großzügigen Essplatz benachbart ist. Eine kleine, integrierte Bibliothek bietet den perfekten Rückzugsort für ruhige Lesestunden. Zudem befindet sich auf dieser Ebene der „Master-Bedroom“ – Ihr ganz privater Bereich mit einem eigenen, stilvollen Badezimmer und einer begehbaren Garderobe, sowie die Gästetoilette.

Nur einen halben Stock hinauf liegt der ideale Bereich für den Nachwuchs oder Gäste. Zwei helle, gut geschnittene Zimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und Schlafen. Ein eigenes Badezimmer auf dieser Ebene entspannt die morgendliche Routine spürbar. Eine kleine begehbare Garderobe sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum und Ordnung.

Über ein paar Stufen gelangen Sie in einen Bereich der perfekt für Vergnügen & Geselligkeit geeignet ist. Dieser großzügige Raum eignet sich perfekt als „Partyraum“, Heimkino oder großes Spielzimmer für die ganze Familie. Das absolute Highlight: Eine integrierte Miniküche sorgt dafür, dass kühle Getränke und Snacks bei Feiern oder Filmabenden immer griffbereit sind, ohne den Weg in die Hauptküche antreten zu müssen. Und von hier gelangen Sie auf Ihren privaten Logenplatz: die 20 m² große Dachterrasse. Genießen Sie hier entspannte Sonnenstunden, laue Sommerabende mit Freunden oder das sonntägliche Familienfrühstück unter freiem Himmel.

Der Ordnung halber halten wir fest dass Wohnung unmöbliert verkauft wird.

Nicht zu vergessen ist der große Keller mit 16 m² und der großzügige Garagenplatz!

Lebensqualität pur im grünen Hietzing. Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage von Hietzing, einem Bezirk, der für seine hohe Lebensqualität, Ruhe und Exklusivität bekannt ist. Hier verbinden sich städtisches Wohnen und Naturverbundenheit auf harmonische Weise. Sport- und Naturbegeisterte kommen voll auf ihre Kosten: Ein gepflegter Tennisplatz ist bequem fußläufig erreichbar. Zudem starten traumhafte Laufstrecken und weitläufige Radwege in unmittelbarer Umgebung – ideal, um nach der Arbeit den Kopf freizubekommen oder am Wochenende aktiv zu sein. In 12 Gehminuten sind sie im Lainzer Tiergarten (St. Veiter Tor).

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Exzellente Lage:** Wohnen im noblen Hietzing mit direkter Nähe zu Sport- und Naturerlebnissen (Tennis, Laufen, Radfahren).
- **200 m² Wohnfläche:** Intelligente Trennung von Wohn-, Schlaf- und Freizeitbereichen.
- **Split-Level-Design:** Offenes, dynamisches Raumgefühl mit kurzen Wegen durch Halbstöcke.
- **Perfekt für Familien:** Eigene Bereiche für Eltern und Kinder inklusive separater Bäder.
- **Entertainment-Faktor:** Eigener Party-/Hobbyraum mit Miniküche und direktem Zugang zur Terrasse.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie das einzigartige Flair dieser Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung!

Die Wartung der Gas-Zentralheizung erfolgt durch Fernwärme Wien.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Klein unter [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap